

**GEMEINDE JADE**

**Landkreis Wesermarsch**



---

8. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 6  
„Poststraße“

**BEGRÜNDUNG**

Endfassung

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

## BEGRÜNDUNG

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	1
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
4.6	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	6
4.7	Kampfmittel	6
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
<b>6.0</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>7</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>7</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>	<b>8</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	8
8.2	Planverfasser	8

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen und Mietwohnungen innerhalb der Gemeinde Jade, beabsichtigt die Gemeinde weitere Baugrundstücke am Rand des Grundzentrums Jaderberg, im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsgebiete, zu erschließen und stellt zu diesem Zweck die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf.

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Folglich kann dem Grundsatz einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) S. 1 BauGB Rechnung getragen werden.

Planerisch soll die ca. 0,95 ha große, nördlich der Straße „Moorstrich“, vom nicht überbaubaren Bereich gem. der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 in überbaubare Fläche entwickelt werden. Hierbei wird nicht nur der Nachfrage nach weiterem Wohnraum entsprochen, sondern auch eine Nachverdichtung im Innenbereich erreicht.

Die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ wird mit der gemeindlichen Zielsetzung verfolgt, die aktuelle Nachfragesituation nach Wohnflächen zu decken und den südlich des Ortsteilzentrums liegenden Geltungsbereich maßvoll zu verdichten und die geplante Bebauung verträglich in den Siedlungskontext einzubinden. Dieses geschieht durch eine, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung, der maßbestimmenden Inhalte.

Die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 erfüllt die Kriterien des § 13a BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Größe der baulichen Grundfläche beträgt weniger als 1,0 ha und der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kapitel 4.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Vermessungsbüros Alfred und Dirk Menger aus Westerstede im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ befindet sich südlich des Kernbereichs der Ortschaft Jaderberg und umfasst eine ca. 0,95 ha große Fläche nördlich der Straße „Moorstrich“ und westlich der „Tiergartenstraße“. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt und weist im rückwärtigen Straßenbereich zum „Moorstrich“ großflächige, private Gartenbereiche auf. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Moorstrich“ und die „Lübecker Straße“. Umliegend grenzen überwiegend Gebiete mit Wohnbebauung in ein- zweigeschossiger Bauweise an. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich die katholische „Heilig Kreuzkirche“ am „Moorstrich“.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 liegt die Ortschaft Jaderberg in der Gemeinde Jade außerhalb der Ordnungsräume und ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

In dem aktuellen LROP-VO sollen die Siedlungsstrukturen nach folgenden Grundsätzen entwickelt werden: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 2.1, Abschnitt 01) „Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“ (vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 2.1, Abschnitt 04) „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.“ (vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 2.1, Abschnitt 06)

Das mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, nachfrageorientierten Entwicklung von Wohnbebauung, sowie zur nachhaltigen Stärkung der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Jaderberg der Gemeinde Jade, entspricht den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003 wird der Ortschaft Jaderberg eine Grundzentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde Jade zugewiesen. In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes wird der Siedlungsraum Jaderberg zudem als Vorsorgegebiet für Erholung gekennzeichnet. Als raumbedeutsame Verkehrsstrasse ist die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven markiert. Westlich der Bahntrasse, ist ein Vorsorgegebiet für die Rohstoffgewinnung von Sand eingezeichnet.

Ferner werden folgende Ziele im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003 festgelegt: „Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs und der anhaltenden Nachfrage nach preiswertem, bezahlbarem Wohnraum ist dem Wohnungsneubau und der Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes hohe Priorität einzuräumen“ (vgl. Kapitel B 5, Absatz 01) sowie „Der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung, den veränderten gesellschaftlichen Rollenbildern und der damit verbundenen Zunahme von neuen Lebensformen und Haushaltsstrukturen soll durch geeignete Maßnahmen bei der Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden“ (vgl. Kapitel B 5, Absatz 05).

Insgesamt entspricht das mit der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ verfolgte Planungsziel den regionalplanerischen Zielsetzungen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahr 2003 werden der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ sowie die angrenzenden Bereiche als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Östlich des Geltungsbereichs ist die „Tiergartenstraße“ als Hauptverkehrsstraße mit angrenzenden Gemischten Bauflächen (M) gekennzeichnet.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 „Postraße“ wird dem Grundsatz einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) S. 1 BauGB Rechnung getragen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet wird derzeit noch durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ aus dem Jahr 2008 geregelt. Demnach lag der überbaubare Bereich mit Abstand von 5 m zum „Moorstrich“ und einer überbaubaren Tiefe von 30 m parallel zum „Moorstrich“ verlaufend. Am Ende der „Lübecker Straße“ (Sackgasse) wurde ein Bereich für einen Privatweg als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ werden die vormals nicht überbaubaren Bereiche als überbaubare Bereiche mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Somit kann im straßenseitig rückwärtigen Bereich eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung realisiert werden. Südlich angrenzend liegt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Auch hier sind die Flächen überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nördlich und östlich grenzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ an den Geltungsbereich und weist in diesen Bereichen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Die weiteren Festsetzungen über das Maß der Bebauung entsprechen dem der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird lediglich die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse von zwei auf ein Vollgeschoss reduziert, um eine behutsame Nachverdichtung zu erreichen.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13 a BauGB erfüllt sind.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird aufgrund des geringen Planumfangs und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 0,96 ha und folglich mit einer zulässigen Grundfläche kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , sind eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht notwendig.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt:

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden vormals festgesetzte nicht überbaubare Bereiche als Baufläche eines Wohngebietes festgesetzt um eine verträgliche Nachverdichtung auf Hintergrundstücken zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt gleich, so dass im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 lediglich die bisher nicht überbaubaren Flächen im Rahmen der festgesetzten GRZ (0,4 plus Überschreitung von 50%) versiegelt werden können.

Durch die Zurücknahme bisher nicht überbaubarer Wohngebietsflächen werden bisher als Hausgärten genutzte Bereiche mit kleineren Gehölzstrukturen und geringen natur-schutzfachlichen Wertigkeiten überplant.

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. natur-schutzfachlicher Programme.

Zusammenfassend ist damit nicht von erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft auszugehen.

## 4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind demnach bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden). Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

## 4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Das auf der Fläche der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ anfallende Oberflächenwasser wird über das vorhandene Erschließungssystem abgeleitet.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.“

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

#### **4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder –erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Wesermarsch bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

#### **4.6 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)**

Laut der Altlastenkartierung von NIBIS® - dem Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, liegen im Plangebiet keine Altlasten vor.

Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### **4.7 Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel der behutsamen Nachverdichtung im vorhandenen Siedlungsgebiet in Jaderberg wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Aufhebung nicht überbaubarer Bereiche wird die Möglichkeit gegeben, rückwärtige Grundstücksflächen durch Hauptgebäude bebauen zu können und so eine Nachverdichtung zu erreichen.

Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer konkreten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter im umliegenden Bereich des Geltungsbereichs. Der Standort ist zudem eher ungeeignet für in § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauGB aufgeführten Nutzungen, die mit unverträglichen Störwirkungen (Lärm, Licht, Geruch etc.) für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen verbunden wären.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8. GRZ sowie GFZ entsprechen demnach den direkt angrenzenden Bebauungsplänen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. In der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird das Höchstmaß der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss (I) reduziert, um dem kleinteiligen Siedlungsgefüge Rechnung zu tragen.



### 5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das bedeutet, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50,00 m zulässig sind. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, der durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) geregelt wird. Den Bauherren wird damit ein angemessener Gestaltungsspielraum gegeben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, wird das Baufenster durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ vergrößert. Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Außer zur Straße „Moorstrich“ beträgt der Abstand 5 m und entspricht damit dem Erscheinungsbild der straßenbegleitenden Bebauung entlang des „Moorstrichs“. Im nordwestlich angrenzenden Bereich wird die Baugrenze der angrenzenden Baugrundstücke aufgenommen, um ein einheitliches Siedlungsbild zu garantieren (Genaue Lage der Baugrenze s. Planzeichnung).

Um entlang der Straßen eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

### 6.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebiet	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9507 m <sup>2</sup>

### 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „Moorstrich“ sowie der Lübecker Straße.
- **Öffentlicher Personennahverkehr**  
Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Tierpark“, die von den Linien 340 und 341 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Jaderberg, Rastede und Oldenburg. Die Linie 341 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Ableitung der Schmutz- und Abwässer wird durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**  
Erfolgt über das vorhandene öffentliche Abwassersystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt. Hierfür wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, die für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150 m nicht unterschreiten.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NDSchG (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

### 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Poststraße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade durch

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner** 

Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*